



Stadt Leipzig


Begründung zum Bebauungsplan Nr. 40.3

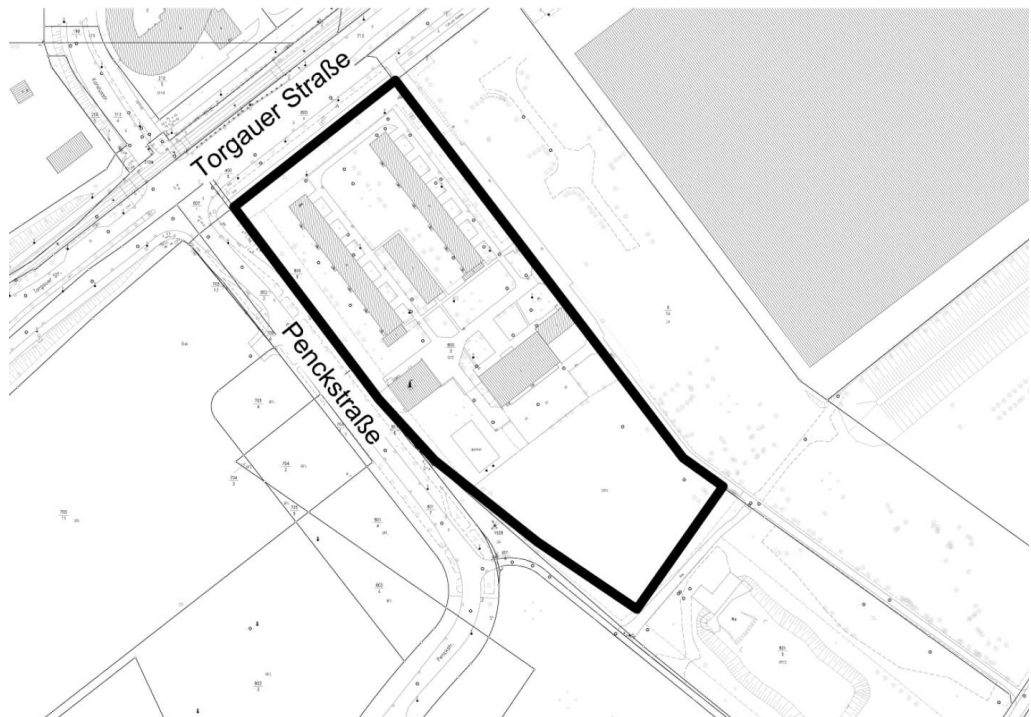
„Gewerbegebiet Heiterblick“, 3. Änderung (Entwurf)

Stadtbezirk: Ost

Ortsteil: Heiterblick

Übersichtskarte:

 Grenze des
räumlichen
Geltungsbereiches



Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Stadtplanungsamt

Planverfasser: Stadtplanungsamt

10.08.2015

INHALTSVERZEICHNIS

A.	EINLEITUNG.....	3
1.	Lage und Größe des Plangebietes.....	3
2.	Anlass und Erfordernis für die 3. Änderung	3
3.	Ziele und Zwecke der 3. Änderung.....	3
4.	Verfahrensdurchführung.....	4
B.	GRUNDLAGEN DER PLANUNG.....	4
5.	Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes.....	4
6.	Planerische und rechtliche Grundlagen.....	6
6.1	Ziele der Raumordnung.....	6
6.2	Flächennutzungsplan.....	6
6.3	Landschaftsplan.....	6
6.4	Zulässigkeit von Bauvorhaben.....	6
6.5	Sonstige Planungen.....	7
7.	Umweltbelange.....	7
7.1	Einleitung.....	7
7.1.1	Für die Umweltbelange relevante Inhalte des Planes	8
7.1.2	Fachliche Grundlagen und Ziele des Umweltschutzes.....	8
7.1.2.1	Schutzgebiete und Schutzobjekte nach Naturschutzrecht.....	8
7.1.2.2	Landschaftsplan /Grünordnungsplan /Eingriffsregelung.....	10
7.1.2.3	Sonstige fachliche Grundlagen und Ziele des Umweltschutzes.....	10
7.1.3	Festlegung des Umfanges und Detaillierungsgrades der Ermittlung der Umweltbelange.....	11
C.	INHALTE DER SATZUNG ZUR 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES.....	11
8.	Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches.....	11
9.	Inhalt der Änderung.....	12

Anhang: Übersichtskarte mit Abgrenzung der Geltungsbereiche

A. EINLEITUNG

1. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet dieser 3. Änderung des Bebauungsplanes (B-Planes) Nr. 40.3 „Gewerbegebiet Heiterblick“ befindet sich im Stadtbezirk Ost und dort im Ortsteil Heiterblick.

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung des B-Planes ist Bestandteil des ursprünglichen B-Planes Nr. 40.3, in Kraft getreten am 06.03.2010, mit einer Gesamtfläche von 27,1 ha. Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung beinhaltet ausschließlich das städtische Flurstück 800/3 der Gemarkung Paunsdorf, mit den im ursprünglichen B-Plan Nr. 40.3 festgesetzten Baugebieten GE 4.1 und GE 4.2. Der Geltungsbereich hat eine Fläche von ca. 2,5 ha. und wird umgrenzt von:

- der Torgauer Straße im Norden,
- einer öffentlichen Grünfläche (Flurstück 9/14 der Gemarkung Heiterblick) und dem daran angrenzenden Gewerbegebiet im Nordosten,
- dem Betriebsgrundstück (Flurstück 801/5 der Gemarkung Paunsdorf) der KWL GmbH im Süden und
- der Penckstraße im Westen.

Die räumliche Lage und die Abgrenzung der Geltungsbereiche – auch der 1. und 2. Änderung des B-Planes – sind aus dem Übersichtsplan im Anhang zu ersehen.

2. Anlass und Erfordernis für die 3. Änderung

Anlass der 3. Änderung sind die vorhandene konkrete Nutzung des städtischen Flurstück 800/3 an der Torgauer Straße als Unterkunft für Flüchtlinge und Asylbegehrende und die Entscheidung der Stadt, aus dem stetig wachsenden Erfordernis zur Unterbringung weiterer Flüchtlinge und Asylbegehrender den Standort weiterhin zur Unterbringung von Asylsuchenden nutzen zu wollen. Dabei soll die derzeitige Kapazität von ca. 320 Plätzen auf ca. 500 Plätze erweitert werden.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des ursprünglichen B-Planes Nr. 40.3 in den Jahren 2008-2010 war für die Stadt nicht absehbar, dass in dem genannten Umfang Unterbringungsmöglichkeiten für Flüchtlinge und Asylbegehrende zu schaffen sind. Vielmehr wurde aufgrund des zu diesem Zeitpunkt relativ gering wachsenden Bedarfes und der Möglichkeit der dezentralen Unterbringung davon ausgegangen, dass der Standort auch mit Blick auf die Kosten für die erforderliche Sanierung der vorhandenen Gebäude perspektivisch geschlossen wird. Infolgedessen wurde in dem ursprünglichen B-Plan Nr. 40.3 mit Blick auf das hauptsächliche Planziel der Entwicklung als Gewerbegebiet festgesetzt, dass Anlagen für soziale Zwecke nicht zulässig sind.

Das Erfordernis für die Änderung des B-Planes ergibt sich daraus, dass die Festsetzungen des ursprünglichen B-Planes Nr. 40.3 diese Nutzung und die Möglichkeit einer Erweiterung nicht vorsehen, da die ausnahmsweise Zulässigkeit sozialer Einrichtungen, wie sie für Gewerbegebiete gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) grundsätzlich möglich ist, nicht Bestandteil dieses B-Planes ist.

3. Ziele und Zwecke der 3. Änderung

Ausschließliches Ziel der 3. Änderung ist es, für die auf dem städtischen Flurstück 800/3 der Gemarkung Paunsdorf vorhandenen baulichen Anlagen zur Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden, die Möglichkeit von Erneuerungen, Änderungen und Erweiterungen unter Anwendung des § 1 Abs. 10 Satz 1 BauNVO (sog. Fremdkörperfestsetzung) festzusetzen. Damit soll – unter be-

sonderer Berücksichtigung der Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB – sichergestellt werden, dass die Sanierung und ggf. erforderliche Änderung der bestehenden Gebäude sowie eine Erweiterung der Nutzung durch Errichtung von Wohncontainern für eine befristete Aufenthaltszeit auf dem Grundstück möglich ist und die Stadt somit ihrer Verpflichtung zur Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden entsprechen kann.

4. Verfahrensdurchführung

Es wurden bisher keine Verfahrensschritte durchgeführt.

Folgende **Besonderheiten der Durchführung des Verfahrens** sind zu nennen:

- **Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB**

Die im § 13 Abs. 1 BauGB genannten Voraussetzungen für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens sind wie folgt erfüllt (Näheres dazu siehe auch Kap. 7.1 dieser Begründung):

- Die Grundzüge der Planung des bestehenden B-Planes werden durch diese Änderung nicht berührt. Grundzug der Planung ist die Nutzung der im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 40.3 liegenden Baugebiete als Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO. Durch die 3. Änderung wird lediglich für einen flächenmäßig untergeordneten Teil des gesamten B-Planes Nr. 40.3 eine untergeordnete Ergänzung der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung vorgenommen. Gegenstand der Änderung ist lediglich die Ergänzung einer sog. „Fremdkörperfestsetzung“ (§ 1 Abs. 10 BauNVO) dahingehend, dass Erneuerungen, Änderungen und Erweiterungen der vorhandenen baulichen Anlagen zur Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden, denen die Festsetzungen des bisherigen B-Planes entgegen stehen, zulässig sein sollen. Wird die bestehende bauliche Nutzung aufgegeben, kann auf dieser planungsrechtlichen Grundlage das Grundstück dann ausschließlich gewerblich weiter genutzt werden. Der Gebietserhaltungsanspruch als Gewerbegebiet bleibt gewahrt. Die übrigen Festsetzungen des B-Planes Nr. 40.3 bleiben unverändert bestehen.
- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet. Näheres siehe Kap. 7.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Näheres siehe Kap. 7.

- **Absehen von der förmlichen Einleitung des Verfahrens durch einen Aufstellungsbeschluss**

Von einem Aufstellungsbeschluss wurde im Interesse der Verfahrensbeschleunigung abgesehen.

- **Absehen von den frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit und der TöB**

Von den frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wird unter Anwendung des § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

B. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

5. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes

Vorhandene Bebauung und Nutzungen sind wie folgt zu nennen:

- Die Fläche im Geltungsbereich der 3. Änderung ist mit zwei 5-geschossigen Gebäuden und ei-

- nem eingeschossigen Sozialgebäude bebaut. Seit Mitte der 1990er Jahre dienen die Gebäude in unterschiedlichem Umfang der Unterbringung von Flüchtlingen und Asylsuchenden. Nordöstlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich eine große öffentliche Grünfläche, an die das Betriebsgelände eines Versandunternehmens angrenzt.
- Südöstlich des Plangebietes befindet sich eine von den Kommunalen Wasserwerken GmbH bewirtschaftete Fläche mit einem Regenwasserrückhaltebecken.
- Südwestlich des Plangebietes befinden sich eine Reihe unbebauter Grundstücke, deren Entwicklungsmöglichkeit zu einem Gewerbegebiet durch den B-Plan Nr. 40.2 „Theklafelder“ planungsrechtlich gesichert ist.
- Nordwestlich an das Plangebiet grenzt die Torgauer Straße an. Die Grundstücke auf der dem Plangebiet gegenüberliegenden Straßenseite der Torgauer Straße sind mit Büro- und Gewerbegebäuden bebaut.

Wohnbevölkerung ist weder im Plangebiet selbst noch in den direkt angrenzenden Bereichen vorhanden.

Hinsichtlich **vorhandener Freiflächen und ihre Nutzung** sind die südlich und südwestlich an das Plangebiet angrenzenden, nicht für eine gewerbliche Nutzung vorgesehenen Flächen zu nennen. Die Flächen sind Bestandteil des Gesamtkonzeptes „Grüner Bogen Paunsdorf“, welches mehrere große Freiflächen funktional miteinander verknüpft. Diese Freiflächen dienen insbesondere den Bewohnern der Großwohnbaustandorte Heiterblick, Kiebitzmark und Goldene Hufe zur Erholung und dem Erleben von Natur und Landschaft.

Einrichtungen der sozialen Infrastruktur sind innerhalb des Plangebietes außer der Einrichtungen zur Unterbringung von Flüchtlingen und Asylsuchenden nicht vorhanden.

In den Wohnbaustandorten Paunsdorf und Heiterblick, in einer Entfernung von ca. 1,3 km vom Plangebiet, sind Kindertagesstätten, Schulen sowie medizinische Einrichtungen vorhanden.

Verkehrsinfrastruktur ist wie folgt vorhanden:

- Das Plangebiet ist außerordentlich gut über die 4-spurig ausgebaute Torgauer Straße an die Verkehrsinfrastruktur der Stadt und überörtlich durch die Nähe zum Autobahnanschluss der Autobahn A 14 angebunden.
- Auf der Torgauer Straße verkehren die Straßenbahnen der Linien 3 und 13 und die Buslinie 197. Zusätzlich bietet die Buslinie 79 über die Haltestelle Hohentichelnstraße eine Erschließung in Nord-Süd-Richtung.
- Nördlich der Torgauer Straße befindet sich zudem die Anbindung an den Schienenpersonennahverkehr mit dem Haltepunkt Leipzig-Heiterblick.
- Die Trinkwasser- und Löschwasserversorgung erfolgt über die auf der nordwestlichen Seite der Torgauer Straße vorhandenen Leitungen der Kommunalen Wasserwerke GmbH.
- Die Energieversorgung ist über die Versorgungsleitungen der Stadtwerke Leipzig GmbH in der Torgauer Straße gesichert.
- Die Gasversorgung kann über die an der nordwestlichen Seite der Torgauer Straße befindliche Gasleitung sichergestellt werden. Nordöstlich der Penckstraße, außerhalb des Plangebietes, befindet sich eine Gasdruckregelanlage der Stadtwerke Leipzig GmbH.
- Eine Schmutzwasserleitung DN 300 und ein Regenwasserkanal DN 1600 der Kommunalen Wasserwerke GmbH befinden sich in der Torgauer Straße. Außerhalb des Plangebietes ist ein

zentrales Regenwasserrückhaltebecken vorhanden, dessen Aufnahmekapazitäten allerdings ausgeschöpft sind.

6. Planerische und rechtliche Grundlagen

6.1 Ziele der Raumordnung

Die 3. Änderung des B-Planes Nr. 40.3 ist mit dem Anpassungsgebot an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB grundsätzlich vereinbar.

Die für das Gebiet des B-Planes Nr. 40.3 nachfolgend genannten Ziele und Grundsätze der Landesentwicklungsplanung sind mit Fortschreibung des **Landesentwicklungsplanes 2013** Grundlage der 3. Änderung des B-Planes:

- Die Nutzung vorhandener Bauflächen soll Vorrang vor der Ausweisung neuer Baugebiete haben. Brachliegende und brachgefallene Bauflächen, insbesondere u.a. Militärbrachen sollen beplant und wieder einer baulichen Nutzung zugeführt werden, soweit die Marktfähigkeit des Standortes gegeben ist (Z 2.2.1.7).
- Als ein Grundsatz der gewerblichen Wirtschaft (G 2.3.1.1) sollen die räumlichen und infrastrukturellen Voraussetzungen für eine bedarfsgerechte Entwicklung attraktiver Gewerbebestände geschaffen werden und so zur Ansiedlung neuer sowie zur Erhaltung, Erweiterung oder Umstrukturierung bestehender Gewerbebetriebe beitragen. Die 3. Änderung schließt die künftige Entwicklung der Fläche als Gewerbebestandort nicht aus.

Der **Regionalplan Westsachsen 2008** ist insbesondere hinsichtlich der für die „Gewerbliche Wirtschaft“ und der zum „Schutz der Landschaft“ genannten Ziele und Grundsätze Z 6.1.3, Z 6.1.5, Z 4.1.1 und G 4.1.10 Grundlage der Planung. Demnach sollen, wie bereits in dem ursprünglichen B-Plan Nr. 40.3 berücksichtigt, Brachflächen und geeignete innerstädtische Konversionsflächen entwickelt werden, freiraumbeanspruchende oder beeinträchtigende Nutzungen und Vorhaben auf das unabdingbare Maß beschränkt und schutzwürdige Landschaftsteile erhalten werden. Die Planung mit dem Ziel der Nutzung und Erweiterung der vorhandenen baulichen Anlagen ist den Zielen der Raumordnung angepasst

6.2 Flächennutzungsplan

In dem seit dem 16.05.2015 wirksamen Flächennutzungsplan ist die Fläche des Plangebietes als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt. Gegenstand der 3. Änderung des B-Planes Nr. 40.3 ist die Ergänzung einer Festsetzung hinsichtlich der Zulässigkeit einer konkreten sozialen Einrichtung. Diese sind gemäß § 8 BauNVO in einem Gewerbegebiet grundsätzlich (zumindest ausnahmsweise) zulassungsfähig. Die Planänderung ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

6.3 Landschaftsplan

Aufgrund der Ziele und Inhalte dieser B-Plan-Änderung werden weder die Belange des Landschaftsplanes berührt, noch sind dessen Aussagen von Bedeutung für diese B-Plan-Änderung.

6.4 Zulässigkeit von Bauvorhaben

Die Zulässigkeit von Vorhaben im Plangebiet selbst und in dessen Umfeld ergibt sich aus den dort bestehenden B-Plänen. Die Fläche des Plangebietes der 3. Änderung und die nordöstlich daran angrenzenden Grundstücke befinden sich im Geltungsbereich des am 06.03.2010 in Kraft getretenen B-Planes Nr. 40.3 „Gewerbegebiet Heiterblick“. Die Grundstücke westlich des Plangebietes liegen in dem am 16.05.2015 in Kraft getretenen B-Plan Nr. 40.2 „Theklafelder“.

6.5 Sonstige Planungen

Das **Integrierte Stadtentwicklungskonzept 2020** wurde am 20.05.2009 durch die Ratsversammlung beschlossen (Beschluss-Nr. RB IV-1595/09). Mit dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept wird das Ziel verfolgt, Fachplanungen, Handlungsprioritäten und Investitionen der verschiedenen Ressorts in Bezug auf ihre stadtentwicklungsrelevanten Ziele und Wirkungen aufeinander abzustimmen und in einer fachübergreifenden Strategie zu bündeln.

Das Plangebiet ist aufgrund seiner gewerbeprägenden Nutzung in dem maßgeblichen Fachkonzept B 2 „Wirtschaft und Beschäftigung“ als weiterer Bestand dargestellt, mit einer räumlichen Konzentration von verkehrs- und produktionsorientierten Gewerbe.

Großräumlich wird das Plangebiet aufgrund seiner Lage in Nachbarschaft des „Grünen Bogens Paunsdorf“ durch das Fachkonzept B 3 „Freiraum und Umwelt“ erfasst, welches räumliche Handlungsschwerpunkte mit Schlüsselprojekten (hier: Grüner Bogen Paunsdorf) darstellt.

Die 3. Änderung steht den Inhalten und Zielstellungen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes nicht entgegen.

Der **Stadtentwicklungsplan Gewerbliche Bauflächen** wurde durch die Ratsversammlung am 13.07.2005 beschlossen. Das Gebiet des B-Planes Nr. 40.3 entspricht dem im Stadtentwicklungsplan dargestellten Gewerbegebiet „Heiterblick“, das Bestandteil der entlang der Torgauer Straße entstandenen Gewerbegebiete ist. In dem Stadtentwicklungsplan wird der Sicherung und Entwicklung von Bestandsgebieten eine hohe Priorität innerhalb der angestrebten Entwicklung der Stadt eingeräumt. Der Schwerpunkt soll dabei auf der Revitalisierung brachliegender Standorte liegen, um den Freiflächenverbrauch zu minimieren und die vorhandene Infrastruktur effizient auszunutzen. Als besonders geeignet werden dabei Gewerbebrachen, einschließlich Konversionsflächen, angesehen, die über eine gute infrastrukturelle Anbindung verfügen und geringe Nutzungskonflikte mit Nachbarnutzungen erwarten lassen.

Das Plangebiet erfüllt diese Anforderungen durch:

- eine sehr gute Anbindung an das innerstädtische und überörtliche Straßenverkehrsnetz,
- das Erreichen der Bundesautobahn A 14 ohne Durchfahren von stöempfindlichen Bereichen,
- eine gute ÖPNV-Anbindung,
- überwiegend wenig stöempfindliche Umgebungsnutzungen.

Die 3. Änderung mit dem Ziel der dauerhaften Zulassung der vorhandenen Aufnahmeeinrichtungen sowie deren Erweiterung, Änderung und Erneuerung steht den grundlegenden Zielen des Stadtentwicklungsplanes Gewerbliche Bauflächen nicht entgegen, da die Möglichkeit der gewerblichen Nutzung der Fläche des Plangebietes weiterhin im Rahmen der Festsetzung als Gewerbegebiet gegeben ist.

Die **sonstigen Stadtentwicklungspläne** STEP Zentren, STEP Wohnungsbau und Stadterneuerung sowie STEP Verkehr und öffentlicher Raum sind für die 3. Änderung des B-Planes Nr. 40.3 nicht relevant.

7. Umweltbelange

7.1 Einleitung

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40.3 wird im vereinfachten Verfahren (§ 13 BauGB) aufgestellt. Demnach sind die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes (§ 2 Abs. 4 und § 2a Nr. 2 BauGB) nicht erforderlich.

Das Vorliegen der umweltrelevanten Voraussetzungen für das vereinfachte Verfahren wurde mit folgenden Ergebnissen geprüft:

- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet. Einziger Inhalt der Planung ist es, ergänzend zu den im ursprünglichen B-Plan getroffenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung eine sog. „Fremdkörperfestsetzung (§ 1 Abs. 10 BauNVO) dahingehend aufzunehmen, dass Erneuerungen, Änderungen und Erweiterungen der vorhandenen baulichen Anlagen zur Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden, denen die Festsetzungen des bisherigen B-Planes entgegen stehen, zulässig sein sollen. Im Übrigen ändert sich der Zulässigkeitsmaßstab nicht gegenüber dem ursprünglichen B-Plan Nr. 40.3, da alle dazu dort getroffenen Festsetzung weiterhin in Kraft bleiben.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).
Die Möglichkeit der Beeinträchtigung wurde bereits im Rahmen der Aufstellung des B-Planes Nr. 40.3 untersucht und ausgeschlossen. Die ergänzte Festsetzung ändert daran nichts. Weitere Darlegungen dazu sind nicht erforderlich.

Auch ohne förmliche Umweltprüfung sind die wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Umwelt zu ermitteln und die ermittelten wesentlichen Umweltauswirkungen in der Begründung zum Bebauungsplan darzulegen (§ 2a Nr. 1 BauGB). Dazu wird wie folgt vorgegangen:

- a) Einschätzung aufgrund einer überschlägigen Prüfung, auf welche Umweltbelange der B-Plan voraussichtlich erhebliche Auswirkungen haben kann, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären und mit denen man sich deshalb im Rahmen des Planverfahrens vertiefend beschäftigen muss.
- b) Festlegung der Stadt, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Umweltbelange für diesen Bauleitplan für die Abwägung erforderlich ist, auf der Grundlage der Einschätzung (s. dazu Kap. 7.1.3).
- c) Ermittlung der Umweltbelange in dem festgelegten Umfang und Detaillierungsgrad.
- d) Beschreibung und Bewertung der ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen (s. Kap. 7.2).
- e) Ergänzung der Ermittlungen und der Darlegungen zu den Umweltbelangen, soweit im Ergebnis der Beteiligungen zum Entwurf erforderlich.

7.1.1 Für die Umweltbelange relevante Inhalte des Planes

Alleiniger Inhalt der 3. Änderung ist eine Ergänzung des ursprünglichen B-Planes Nr. 40.3 dahingehend, dass Erneuerungen, Änderungen und Erweiterungen der vorhandenen baulichen Anlagen zur Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden zulässig sein sollen.

7.1.2 Fachliche Grundlagen und Ziele des Umweltschutzes

Nachfolgend werden die für diesen Bebauungsplan bedeutsamen fachlichen Grundlagen und Ziele des Umweltschutzes genannt.

7.1.2.1 Schutzgebiete und Schutzobjekte nach Naturschutzrecht

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Schutzgebiet nach § 32 Bundesnaturschutzgesetz

(BNatSchG):

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem besonderen Schutzgebiet nach der Vogelschutzrichtlinie der EU¹ (**Vogelschutzgebiet**). Im Westen entlang der „Weißen Elster“, in einer kürzesten Entfernung von ca. 6 km, verläuft die Grenze des Vogelschutzgebietes „Leipziger Auwald“. Aufgrund der konkreten Planinhalte sowie der räumlichen Distanz und der zwischen dem Plangebiet und dem Schutzgebiet liegenden Bebauung können erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgebietes ausgeschlossen werden. Das Plangebiet liegt nicht in einem besonderen Schutzgebiet nach der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie der EU² (**FFH-Gebiet**). Im Norden, in einer kürzesten Entfernung von ca. 3 km, verläuft die Grenze des FFH-Gebietes „Partheaue“. Aufgrund der konkreten Planinhalte sowie der räumlichen Distanz und der zwischen dem Plangebiet und dem FFH-Gebiet liegenden Bebauung, können erhebliche Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes ausgeschlossen werden.

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem **Naturschutzgebiet** nach § 23 BNatSchG i.V.m. § 14 Sächsischen Naturschutzgesetz (SächsNatSchG). Nächstgelegenes ist das Naturschutzgebiet „Elster- und Pleiße-Auwald“ in einer Entfernung von ca. 8,5 km in südwestlicher Richtung. Auswirkungen auf dieses Schutzgebiet können ausgeschlossen werden.

Das Plangebiet selbst liegt nicht in einem **Landschaftsschutzgebiet** nach § 26 BNatSchG. Das Landschaftsschutzgebiet „Paunsdorfer Wäldchen - Heiterblick“ grenzt in südöstlicher Richtung unmittelbar an das Plangebiet. Auswirkungen auf dieses Schutzgebiet können aufgrund des Charakters der 3. Änderung ausgeschlossen werden.

Naturdenkmale und Flächennaturdenkmale gemäß § 28 BNatSchG und § 18 SächsNatSchG sind weder im Plangebiet selbst noch in dessen näherem Umfeld vorhanden.

Die Flächen des Plangebietes gehören nicht zu einem **geschützten Landschaftsbestandteil**.

Geschützte Biotope sind wie folgt zu nennen:

Außerhalb des Plangebietes befindet sich in einer Entfernung von ca. 400 m ein Kleingewässer, das nach § 30 BNatSchG und § 21 SächsNatSchG besonders geschützt ist. Hierbei handelt es sich um ein geschütztes Laichgewässer insbesondere des Grasfrosches (*Rana temporaria*) und der Erdkröte (*Bufo bufo*) für die Verbote nach § 30 BNatSchG und § 21 SächsNatSchG maßgeblich sind, wonach Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur weder entnommen, beschädigt oder zerstört werden dürfen. Die genannten Arten sind jedoch nicht Bestandteil der der FFH-Richtlinie im Anhang IV unterliegenden Arten. Auswirkungen auf das geschützte Biotop sind aufgrund der Entfernung zum Plangebiet und dem Charakter der 3. Änderung nicht zu erwarten.

Im Plangebiet selbst sind auf der bereits seit über 10 Jahren zur Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbehrenden genutzten Fläche schützenswerte Arten nicht vorhanden.

Anhaltspunkte dafür, dass Verstöße gegen die **artenschutzrechtlichen Verbote** i.S. des § 44 Abs. 4 BNatSchG zu erwarten sind, liegen nicht vor. Die im räumlichen Geltungsbereich der 3. Änderung vorhandenen Pflanzen unterliegen nicht dem Artenschutz.

Auch Anhaltspunkte für Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote i.S. des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG liegen nicht vor. Tiere, die dem Artenschutz nach der EU-Richtlinie unterliegen, sind nicht vorhanden.

1 Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 2. April 1979 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten

2 Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen

7.1.2.2 Landschaftsplan / Grünordnungsplan / Eingriffsregelung

Aufgrund der Ziele und Inhalte dieser B-Plan-Änderung werden weder die Belange des **Landschaftsplanes** berührt, noch sind dessen Aussagen von Bedeutung für diese B-Plan-Änderung. Weiterer Ermittlungen und Darlegungen dazu bedarf es folglich nicht.

Von der Aufstellung eines **Grünordnungsplanes** (§ 11 BNatSchG i.V.m. § 7 SächsNatSchG) kann für die 3. Änderung des B-Planes Nr. 40.3 ganz abgesehen werden, da die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nicht berührt sind.

Von der Anwendung der **Eingriffsregelung** konnte in vorliegenden Falle gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB gänzlich abgesehen werden, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Die Zulässigkeit darüber hinaus gehender Eingriffe wird durch die 3. Änderung nicht herbei geführt.

7.1.2.3 Sonstige fachliche Grundlagen und Ziele des Umweltschutzes

a) Altlastenuntersuchungen

Das Flurstück 800/3 der Gemarkung Paunsdorf ist Bestandteil des im Sächsischen Altlastenkataster unter der Kennziffer 65250701 registrierten Altlastenstandortes WGT-Liegenschaft Kaserne Heiterblick. Für das o.g. Flurstück wurden im Jahr 1994 Altlastenuntersuchungen durchgeführt. Die Untersuchungsergebnisse des Bodens weisen keine Belastungen aus, die der gemäß der 3. Änderung des B-Planes Nr. 40.3 zulässigen Nutzung entgegenstehen. Dennoch sind aufgrund der der Vornutzung des Geländes lokale Bodenverunreinigungen nicht vollständig auszuschließen.

b) Lärmgutachten/Lärmschutz

Gewerbelärm

Bereits mit Aufstellung des ursprünglichen B-Planes Nr. 40.3 wurden „Schalltechnischen Untersuchung“ durch das Ingenieurbüro für Umweltschutz Dr. Kiebs + Partner GmbH erstellt, in welchen aufgrund der in der Nähe zum Plangebiet vorhandenen schützenswerten Nutzungen eine Kontingentierung der in den festgesetzten Gewerbe- und Industriegebieten zulässigen Emissionen begründet worden ist. Für das Plangebiet der 3. Änderung wurde das Emissionskontingent auf 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts begrenzt, für die in ca. 40 m östlicher und nordöstlicher Richtung entfernten Industrie- und Gewerbegebiete auf 65 dB(A)/60 dB(A) tags und 52 dB(A)/50 dB(A) nachts. Für den westlich des Plangebietes der 3. Änderung angrenzenden Geltungsbereich des B-Planes Nr. 40.2 „Theklafelder“ wurde durch das Büro Dr. Kiebs im Rahmen der Planaufstellung dieses B-Planes eine ergänzende schalltechnische Untersuchung durchgeführt und im Ergebnis das Emissionskontingent für das an das Plangebiet der 3. Änderung unmittelbar angrenzenden Gewerbegebiets auf 64 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts begrenzt. Durch die 3. Änderung sind im Zusammenhang mit der Nutzung als Aufnahmeeinrichtung bzw. Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden keine Auswirkungen für die Nutzung der Nachbargrundstücke in der festgesetzten Emissionskontingentierung zu erwarten. Ebenso ergeben sich keine Änderungen in dem Plangebiet selbst.

Die Nutzung in Form der zeitweiligen Unterbringung von Menschen in Räumen ist allerdings schutzbedürftig i.S. der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm). Schutzbedürftige Räume befinden sich jeweils an den Längsseiten der Gebäude in Richtung Nordwesten bzw. Südosten der vorhandenen Gebäude. Die Ermittlung und Beurteilung der an den schutzbedürftigen Räumen der vorhandenen und ggf. neu zu errichtenden Gebäude zu erwartenden Lärmimmissionen angrenzender Gewerbegebiete ist auf der Grundlage der TA Lärm im Rahmen des dem Planverfahren nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens zur Sanierung und Erweiterung bzw. für Neubauten in

Form einer Schallimmissionsprognose für das jeweils konkrete Vorhaben vorzunehmen und ggf. erforderliche technische Maßnahmen zum Schutz vorzusehen.

Verkehrslärm

Für die Torgauer Straße wurde mit Aufstellung des ursprünglichen B-Planes Nr. 40.3 in einer Schalltechnischen Untersuchung der Verkehrslärm des Straßen- und Schienenverkehrs der Torgauer Straße bewertet. Die vom Verkehrs- und Tiefbauamt der Stadt 2013 und 2014 durchgeführten aktuellen Verkehrszählungen zeigen keine wesentlichen Abweichungen von den Angaben der o.g. Untersuchungen. Im Ergebnis der Bewertung der Untersuchungen sind für die im ursprünglichen B-Plan Nr. 40.3 festgesetzten und auch mit der 3. Änderung in Kraft bleibenden Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor Emissionen des Verkehrs, insbesondere für wohngenutzte Aufenthaltsräume im Rahmen der Sanierung und des Neubaus vorzusehen.

7.1.3 Festlegung des Umfangs und Detaillierungsgrades der Ermittlung der Umweltbelange

Im Rahmen des Verfahrens wurde geprüft, auf welche Umweltbelange oder Teilaspekte von Umweltbelangen der Bebauungsplan möglicherweise erhebliche Umweltauswirkungen haben kann, die in der Abwägung zu berücksichtigen sind.

Im Ergebnis dessen wurde festgestellt, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären, zu erwarten sind.

Denn: Alleinige Auswirkung der 3. Änderung ist, dass der B-Plan Nr. 40.3 Erneuerungen, Änderungen und Erweiterungen der vorhandenen baulichen Anlagen zur Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden nicht mehr entgegen steht. Erhebliche Umweltauswirkungen ergeben sich allein daraus nicht. Für die Art und Umfang der bauliche Umsetzung der Erneuerungen, Änderungen und Erweiterungen sind die sonstigen, zuvor bereits bestehenden Festsetzungen des B-Planes maßgeblich. Sich daraus möglicherweise ergebende erhebliche Umweltauswirkungen waren bereits Gegenstand des Verfahrens zur Aufstellung des ursprünglichen B-Planes 40.3 und sind damit bereits abschließend abgewogen. Sie sind folglich nicht Gegenstand dieses Verfahrens zur 3. Änderung des B-Planes.

Deshalb wird festgelegt, dass **keine weiteren Ermittlungen zu den Umweltbelangen erforderlich** sind und deshalb auch nicht erfolgen sollen.

Die Frage der Abwägung dahingehend, ob bzw. inwieweit der bereits bestehende Zulässigkeitsrahmen vor dem Hintergrund der Umweltbelange im Ergebnis einer sachgerechten Abwägung weiterhin beibehalten und durch den hier gegenständlichen Bebauungsplan weitergeführt werden kann, stellt sich – außer für den Fall der Beeinträchtigung artenschutzrechtlicher Belange – nicht. Beeinträchtigungen artenschutzrechtlicher Belange können jedoch im Ergebnis der durchgeführten Ermittlungen (s. Kap. 7.1.2) ausgeschlossen werden. Folglich sind darauf bezogene weitere Ermittlungen und Darlegungen nicht erforderlich.

C. INHALTE DER SATZUNG ZUR 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

8. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung ist im § 1 der Satzung wie folgt textlich festgesetzt:

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst die Baugebiete GE 4.1 und GE 4.2.

Begründung:

Der Geltungsbereich der 3. Änderung umfasst ausschließlich die städtische Fläche (Flurstück 800/3 der Gemarkung Paunsdorf) mit den o.g. Baugebieten des ursprünglichen B-Planes Nr. 40.3, in welchen die bereits vorhandenen Gebäude zur Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden genutzt werden und Erweiterungen geplant sind.

9. Inhalt der Änderung

Der Inhalt der 3. Änderung ist im § 2 der Satzung wie folgt festgesetzt:

In Teil B: Text wird unter der Festsetzung 1.1.1 d) folgende Festsetzung ergänzt:

Abweichend von der Festsetzung 1.1.1 d) sind in den Baugebieten GE 4.1 und GE 4.2 Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen von Aufnahmeeinrichtungen, Gemeinschaftsunterkünften oder sonstigen Unterkünften für Flüchtlinge oder Asylbegehrende allgemein zulässig. [§1 Abs. 10 Satz 1 BauNVO]

Begründung:

Sind aufgrund der im ursprünglichen B-Plan Nr. 40.3 getroffenen Festsetzung, wie im vorliegenden Fall, die genannten baulichen Anlagen unzulässig, kann durch Änderung des B-Planes nach § 1 Abs. 10 BauNVO Satz 1 festgesetzt werden, dass Erweiterungen, Änderungen und Nutzungsänderungen und Erneuerungen dieser Anlagen allgemein zulässig sind (sog. Fremdkörperfestsetzung). Allerdings ergibt sich nach Abs. 10 BauNVO Satz 3 eine materielle Einschränkung dahingehend, als das die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes in seinen übrigen Teilen gewahrt bleiben muss. Die 3. Änderung beinhaltet ausschließlich die Baugebiete GE 4.1 und GE 4.2 des ursprünglichen B-Planes Nr. 40.3 mit einer Fläche von ca. 2,5 ha, d.h., weniger als 15% des gesamten Plangebietes des B-Planes Nr. 40.3. Auch wird die Möglichkeit der gewerblichen Nutzung der Flächen durch die Änderung nicht aufgehoben. Die im ursprünglichen B-Plan Nr. 40.3 getroffenen Festsetzungen, insbesondere zu Art und Maß der baulichen Nutzung bleiben mit Ausnahme der getroffenen Änderung/Ergänzung der baulichen Nutzung im Rahmen der als GE festgesetzten Baugebiete weiterhin in Kraft. Der Gebietserhaltungsanspruch bleibt gewahrt.

Auswirkungen auf die nach Maßgaben des ursprünglichen B-Planes mögliche gewerbliche Nutzung der Nachbargrundstücke sind nicht zu befürchten. Das Plangebiet liegt in südwestlicher Randlage des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 40.3. Zwischen der Fläche der 3. Änderung und dem nächsten nordöstlich angrenzenden Industriegebiet befindet sich als „Puffer“ auf einer Länge von ca. 195 m und einer Breite von mehr als 30 m eine größere öffentliche Grünfläche. Auch sind im Ergebnis der Auswertung vorliegender schalltechnischer Untersuchungen (zum Thema Lärmimmissionen s. Kap. 7) keine Auswirkungen für die gewerblichen Nutzungen angrenzender Bereiche zu erwarten. Durch die Festsetzung nach Abs. 10 BauNVO ist zudem sichergestellt, dass nach Unterbrechung oder Aufgabe dieser Nutzung die genannte Funktion als Fremdkörper in dem GE entfällt und die Fläche dann ausschließlich gewerblich weiter genutzt werden kann.

Das städtische Flurstück 800/3 der Gemarkung Rahnsdorf ist in dem ursprünglichen B-Plan hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet gemäß § 8 Baunutzungsverordnung festgesetzt. Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung wird durch die Änderung des B-Planes lediglich dahingehend geändert/ergänzt, dass mit Blick auf die auf der Fläche vorhandenen Unterkünfte auch die Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden im Rahmen der Nutzung der Fläche als Gewerbegebiet zulässig ist. Die Änderung des B-Planes hat keine Auswirkungen auf die Verhältnisse der städtischen Fläche, weil grundsätzlich die Nutzungsmöglichkeit als Gewerbegebiet erhalten bleibt.

Wird die Nutzung der Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden aufgegeben, entfallen die Voraussetzungen für die Anwendung der Festsetzung nach § 1 Abs. 10 BauGB. In diesem Fall kann die Fläche ausschließlich gewerblich nach Maßgaben der Festsetzungen des B-Planes Nr. 40.3 weiter genutzt werden.

Leipzig, den

Jochem Lackenbach
Leiter des
Stadtplanungsamtes

Anhang: Übersichtskarte mit Abgrenzung der Geltungsbereiche